

## PROTOKOLL

der 22. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich,  
abgehalten am Freitag, 1. Juli 2011, 09.00 Uhr, an der Selnaustrasse 30, Zürich, SIX  
Swiss Exchange, Raum "Exchange"

---

<b>Vorsitz:</b>	Pierre N. Rossier	Präsident
<b>Anwesend vom Verwaltungsrat:</b>	Christian Bubb	Vizepräsident
	Andrew N. Walker	Mitglied
	Dr. Markus Wesnitzer	Mitglied
	Gerold Bühler	Mitglied
<b>Unabhängiger Stimm- rechtsvertreter:</b>	Andres Schenker	TRESAG Treuhand- und Unternehmensberatungs AG, Zürich
<b>Organvertreterin:</b>	Ursula Duelli	
<b>Stimmzähler:</b>	Cédric Herfeldt	
<b>Protokollführerin:</b>	Ursula Duelli	

---

**Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats:**

1. Genehmigung der Zuweisung zur Reserve aus Kapitaleinlagen, Geschäftsbericht 2010/2011, Berichte der Revisionsstelle und Entschädigungen
  - 1.1 Genehmigung der Zuweisung zur Reserve aus Kapitaleinlagen
  - 1.2 Genehmigung des Geschäftsberichts 2010/2011 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle
  - 1.3 Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011
2. Verwendung des Bilanzverlusts
3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
4. Wahlen
  - 4.1 Bestätigungswahlen von Mitgliedern des Verwaltungsrates
    - 4.1.1 Christian Bubb
    - 4.1.2 Andrew N. Walker
  - 4.2 Bestätigungswahl der Revisionsstelle

Bezüglich der jeweiligen **Anträge des Verwaltungsrats** zu den einzelnen Traktanden wird auf die diesem Protokoll beigelegte Kopie der Einladung zur 22. ordentlichen Generalversammlung verwiesen (**Beilage 1**).

---

Herr Pierre N. Rossier, Verwaltungsratspräsident der Züblin Immobilien Holding AG, eröffnet die 22. ordentliche Generalversammlung um 09.00 Uhr als Vorsitzender und begrüsst die Anwesenden. Er stellt die folgenden Herren vor: Christian Bubb, Vizepräsident des Verwaltungsrates, Gerold Bühler, Andrew N. Walker und Dr. Markus Wesnitzer, Mitglieder des Verwaltungsrats, sowie die Mitglieder der Gruppenleitung, Bruno Schefer, CEO, Thomas Wapp, CFO und Pierre Essig, CEO Züblin Frankreich.

Der Vorsitzende trifft sodann im Hinblick auf die gesetzlichen und statutarischen Vorschriften die folgenden formellen Feststellungen:

1. Zur 22. ordentlichen Generalversammlung ist nach Gesetz und Statuten ordnungsgemäss durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt Nr. 109 vom 7. Juni 2011 eingeladen worden.
2. Der Geschäftsbericht 2010/2011, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung, sowie die Berichte der Revisionsstelle lagen gemäss Art. 696 OR seit dem 7. Juni 2011 am Sitz der Gesellschaft auf. Die Aktionäre konnten zudem die postalische Zustellung des Geschäftsberichts verlangen.

3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG damit ordnungsgemäss einberufen worden ist.
4. Die Traktanden wurden zusammen mit den Anträgen des Verwaltungsrats in der publizierten Einladung bekanntgegeben. Auf entsprechende Frage des Vorsitzenden verlangt niemand, dass die Traktanden und Anträge vorgelesen werden. Fragen zu den einzelnen Traktanden und Anträgen des Verwaltungsrats werden im Rahmen der Behandlung der einzelnen Geschäfte beantwortet. Der Vorsitzende stellt im Übrigen fest, dass dem Verwaltungsrat keine Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes gemäss Art. 5 Abs. 3 der Statuten rechtzeitig innert 45 Tagen vor der Generalversammlung mitgeteilt worden sind.
5. Gemäss Art. 10 Abs. 2 der Statuten der Züblin Immobilien Holding AG werden der Protokollführer und die Stimmzähler durch den Vorsitzenden bestimmt. Das Protokoll wird von Frau Ursula Duelli geführt. Die Generalversammlung wird zur Erleichterung der Protokollierung aufgenommen. Die Stimmzähler amten unter der Leitung von Herrn Cédric Herfeldt.
6. Als Vertreter der Revisionsstelle ist Herr Daniel Zaugg von Ernst & Young AG, Zürich, anwesend.
7. Als Organvertreterin im Sinne von Art. 689c OR ist Frau Ursula Duelli tätig. Als unabhängiger Stimmrechtsvertreter amtiert Herr Andres Schenker.
8. Der Vorsitzende ordnet an, dass Abstimmungen und Wahlen in der Generalversammlung grundsätzlich offen durch Handerheben stattfinden, wenn die Generalversammlung es nicht anders verlangt.

Sollte bei einzelnen offen durchgeführten Abstimmungen und Wahlen eine klare Feststellung des Resultats nicht möglich sein, behält sich der Vorsitzende vor, die schriftliche Durchführung der Abstimmung anzuordnen.

Der Vorsitzende verweist auf Art. 8 Abs. 1 der Statuten, wonach die Generalversammlung ihre Beschlüsse und Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen vollzieht. Das absolute Mehr bleibt daher unverändert, auch wenn sich jemand der Stimme enthält oder – bei einer schriftlichen Abstimmung – eine ungültige Stimme einlegt.

9. Der Vorsitzende erklärt, dass ein Aktionär, wenn er während der Versammlung den Raum verlässt, sein Stimm-Material abzugeben habe, da die Präsenz während der Generalversammlung laufend nachgeführt werde. Zudem haben die Gäste ihre Gästekarte abzugeben, wenn sie den Raum verlassen. Die Gäste können bei Abstimmungen nicht teilnehmen.

#### 10. Präsenz

Die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Stimmen sowie des vertretenen Kapitals wurden an der Eingangskontrolle ermittelt. Separat festgestellt werden ausserdem alle durch Organe, den unabhängigen Stimmrechtsvertreter und durch Depotvertreter vertretenen Stimmen.

Der Vorsitzende bestätigt, dass das Aktienkapital der Züblin Immobilien Holding AG am Tag der Generalversammlung CHF 59'724'486.00 beträgt, eingeteilt in 59'724'486 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00.

Vom **stimmberechtigten** Aktienkapital der Gesellschaft von insgesamt CHF 59'248'880, eingeteilt in 59'248'880 Namenaktien zu nominell je CHF 1.00 Nennwert, sind heute vertreten durch:

- a) anwesende Aktionäre:  
7'725'007 Aktienstimmen
- b) Organe oder abhängige Personen im Sinne von Art. 689c OR:  
20'329'310 Aktienstimmen
- c) den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR:  
3'924'867 Aktienstimmen
- d) Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR:  
0 Aktienstimmen

Gemäss Präsenzliste sind somit 31'979'184 stimmberechtigte Namenaktien zu je CHF 1.00, was einem Gesamtnennwert dieser Aktien von CHF 31'979'184.00 entspricht, direkt oder indirekt an der Generalversammlung vertreten (**Beilage 2**). Das absolute Mehr beträgt daher 15'989'593 Stimmen.

- 11. Der Vorsitzende stellt fest, dass die heutige Generalversammlung ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig ist.
- 12. Gegen die getroffenen Feststellungen werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende äussert sich über die Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds und zu den personellen Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung. In den vergangenen Jahren habe die Züblin Immobilien Holding AG den zum Teil markanten Rückgang des Wirtschaftswachstums in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden verspürt, was zu erheblichen Wertkorrekturen der Liegenschaften geführt habe.

Im Gegensatz zum niederländischen Markt, der nach wie vor von einem Überangebot gekennzeichnet sei, seien die deutschen und französischen Märkte im abgelaufenen Geschäftsjahr nun aber wieder attraktiver geworden.

Der Vorsitzende führt aus, dass nicht nur in den Niederlanden, sondern auch in Deutschland noch einmal negative Wertkorrekturen vorgenommen werden mussten. Diese betreffen jedoch nicht Core-Plus-Liegenschaften. Demgegenüber verharre der Schweizer Immobilienmarkt auf einem weiterhin stabilen Niveau.

Der Vorsitzende erörtert, dass die politische Entwicklung in Nordafrika und im Nahen Osten – und vor allem die Verschuldungsproblematik einiger wichtiger Mitglieder der Europäischen Union – auf den Märkten zu einer extremen Volatilität geführt haben. Die daraus resultierenden unausweichlichen Kürzungen der öffentlichen Haushalte werden das erwartete Wirtschaftswachstum bremsen und trüben somit die Konjunkturaussichten.

Wie bei zahlreichen anderen Schweizer Unternehmen belaste zudem die Entwicklung des Euros die Züblin. Diese Entwicklung habe auch im abgelaufenen Geschäftsjahr einen weiteren negativen Effekt auf das Eigenkapital gehabt.

Wie man dem Kapitel "Risikomanagement" des Geschäftsberichts der Züblin Immobilien Holding AG entnehmen könne, habe sich der Verwaltungsrat wie schon in den Vorjahren gegen eine Absicherung des Währungsrisikos auf dem im Euroraum investierten Eigenkapital entschieden. In turbulenten Zeiten, wie sie derzeit erlebt würden, könne man diesen Entscheid mit Fug und Recht hinterfragen. Aus folgenden zwei Gründen erachte ihn der Verwaltungsrat nach wie vor als richtig:

- Erstens gehöre das Währungs-Management nicht zu den Kernkompetenzen der Gesellschaft und man sei auch nicht gewillt, dieses an Dritte auszulagern.
- Zum zweiten Grund wird ausgeführt, dass eine Währungsabsicherung erhebliche Kosten verursacht hätte und diese Kosten die aufgelaufenen Währungsverluste im Umfang von CHF 40 Millionen massiv überstiegen und zudem zu Geldabflüssen geführt hätten, die eine Redimensionierung des Unternehmens notwendig gemacht hätten.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Gesellschaft eine vierjährige Anleihe aufnehmen werde, die fest durch die Neue Helvetische Bank übernommen wurde. Das Emissionsvolumen betrage CHF 40 bis 60 Millionen. Der Coupon werde zwischen minimal 3 3/8% und maximal 4 1/8% zu liegen kommen. Die Liberierung erfolge am 20. Juli 2011.

Mit diesem Geld werde man einerseits kurzfristige Holdingverbindlichkeiten abbauen. Andererseits werde man es den Tochtergesellschaften in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden zur Verfügung stellen, damit diese ihrerseits ihren Handlungsspielraum verbessern können.

Weiter wird bezüglich der Anleihe ausgeführt, dass nachdem die Anleihe in 4 Jahren wieder zurückgezahlt werden muss und ein Teil des Emissionsvolumen nach Liberierung in Euro gewechselt wird, ein zusätzliches Währungsrisiko bestehe. Eine teilweise Absicherung sei in diesem Fall nicht ausgeschlossen.

Der Vorsitzende macht auch Ausführungen zu den Veränderungen innerhalb des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung:

Im November 2010 habe es eine Entflechtung bei der grössten Aktionärsgruppe, bestehend aus der Forum-Gruppe und Barron Investments Ltd. gegeben. Diese würden neu keine Gruppe mehr bilden. Die Forum-Gruppe besitze somit direkt einen Anteil von 19,84% und Barron Investments Ltd. einen solchen von 7,29%.

Der Vorsitzende erklärt, dass aufgrund dieser Entflechtung und im Sinne einer guten Corporate Governance der Verwaltungsrat ihn als bisherigen Vizepräsidenten neu zum Präsidenten des Verwaltungsrats gewählt hat. Neuer Vizepräsident ist das bisherige Verwaltungsratsmitglied Christian Bubb.

Der bisherige Verwaltungsratspräsident, Herr Andrew Walker, verbleibe im Verwaltungsrat und leiste unvermindert seinen wertvollen Beitrag. Damit seien das Präsidium und das Vizepräsidium der Züblin Immobilien Holding von unabhängigen Verwaltungsräten besetzt.

Ebenfalls habe die Gruppenleitung zwei personelle Veränderungen verzeichnet. Der CFO George Aase und der Leiter in Deutschland, Dr. Oliver Bäuml, haben neue Herausforderungen angenommen und das Unternehmen verlassen.

Thomas Wapp habe per 1.10.2010 die Position des CFO übernommen, während für die direkte Leitung in Deutschland der CEO der Gesellschaft Bruno Schefer verantwortlich sei.

Betreffend der Corporate Governance weist der Vorsitzende auf eine Studie von zCapital in Zug hin, worin 130 Firmen des SPI auf ihre Corporate Governance hin untersucht wurden. Die Gesellschaft konnte ihre Punktezahl nochmals leicht erhöhen und wiederum die vierthöchste Bewertung erreichen.

Dieses Ergebnis sei in einem Umfeld, in dem Transparenz und ethisch korrektes Verhalten für die Unternehmen immer wichtiger würden und auch einen steigenden Einfluss auf die Unternehmensbewertung haben würden, sehr erfreulich.

Der Vorsitzende legt den Geschäftsbericht 2010/2011 der Züblin Immobilien Holding AG vor. Herr Bruno Schefer, CEO, präsentiert den Geschäftsbericht und erläutert das Ergebnis.

Herr Schefer führt aus, dass folgende Punkte als die wichtigsten Ereignisse im abgelaufenen Geschäftsjahr genannt werden können:

Operativ seien weitere Fortschritte erzielt worden. Die Kosten seien nochmals um 19% reduziert worden. Diese Kostenreduktion habe wesentlich zur Erhöhung der EBITDA-Marge von 75% auf 77% beigetragen.

Im Geschäftsjahr seien drei Immobilien im Wert von CHF 94 Millionen verkauft worden, wovon sich zwei davon in der Schweiz und eine in Deutschland befinden. Nach dem Stichtag seien nochmals drei Immobilien mit einem Gesamtwert von CHF 12 Millionen verkauft worden (zwei in Deutschland und eine in den Niederlanden).

Das Energieeffizienz-Programm sei weiter vorangeschritten. Die ersten drei Renovationen konnten erfolgreich abgeschlossen werden und alle drei Liegenschaften haben das Minergie-Zertifikat erhalten.

Für ein Teilportfolio in den Niederlanden konnte nach dem Stichtag eine langfristige Finanzierung ausgehandelt werden.

Zum Immobilien-Portfolio wird ausgeführt, dass dieses per 31. März 2011 einen Wert von CHF 1.3 Milliarden aufweise und der Jahresmietertrag CHF 87 Millionen beträgt. Die Verteilung habe sich unwesentlich zu Gunsten der Schweiz und Frankreich verändert. Vom Portfolio befänden sich 26% der Liegenschaften in der Schweiz, 32% in Frankreich, 28% in Deutschland und 14% in den Niederlanden. Ebenfalls habe sich die Aufteilung der Nutzung leicht zu Gunsten der Büroflächen verändert. Der Anteil Büro betrage 79%, Retail noch 12% und Logistik 9%.

Betreffend den Leerstand wird eine leichte Erhöhung von 11,0% im letzten Jahr auf 11,4% vermerkt, was hauptsächlich auf die Erhöhung in der Schweiz zurückzuführen sei. In der Liegenschaft in Zollikofen entstand vorübergehend durch den Auszug eines grossen Mieters ein hoher Leerstand. Des Weiteren wurden zwei voll vermietete Liegenschaften verkauft. Erfreulich sei die Senkung des Leerstands in Deutschland. Unter Berücksichtigung der Verkäufe von meistens voll vermieteten Liegenschaften, wäre der Leerstand unverändert geblieben.

Zu den Tätigkeiten in den einzelnen Ländern lasse sich folgendes sagen:

In der Schweiz habe sich der Immobilienmarkt weiterhin resistent gezeigt. Die Nachfrage nach erstklassigen Immobilien habe sich noch verstärkt und dies habe die Preise weiter ansteigen lassen. Zwei weitere Immobilien konnten verkauft, drei Immobilien komplett renoviert und zwei Immobilien teilsaniert werden. In Frankreich habe der Markt weiterhin aufgeholt und Paris sei wieder attraktiv als Immobilienmarkt. In diesem Umfeld habe sich der Wert des Portfolios der Züblin Immobilière France leicht gesteigert. Für die Renovation von "Jatte 1" habe man eine Fondsgesellschaft gegründet. Die Fertigstellung dieser Renovation sei für das Jahr 2014 geplant. Der Umbau sei mit Kosten von ca. EUR 55 Millionen verbunden. In Deutschland habe sich die Vermietungsquote um zwei Prozentpunkte verringert. Der Verkauf von nicht strategischen Immobilien verlaufe harzig, weshalb das Augenmerk im Asset-Management liege. Trotzdem seien drei Liegenschaften veräussert worden. Der Wert des deutschen Immobilienportfolios habe sich um weitere 4,7% verringert. In den Niederlanden habe der Immobilienmarkt mit seinen hohen strukturellen Leerständen ein grundsätzliches Problem, was zu einer weiteren Wertkorrektur der Liegenschaften von 4,8% geführt habe. Eine Liegenschaft in Den Haag sei verkauft worden, für zwei weitere seien Absichtserklärungen unterzeichnet worden.

Mit Bezug auf die Energieeffizienz führt Herr Schefer aus, dass in verschiedenen Liegenschaften ein Energiemonitoring-System installiert wurde. Dies habe sich als schwieriger erwiesen als ursprünglich angenommen, da jede Liegenschaft eine eigene technische Ausstattung habe. Man habe nun damit begonnen, alle strategischen Immobilien mit diesem System auszustatten. Dies werde rund zwei Jahre dauern. Mit der Veröffentlichung der ersten Ganzjahres-Energieresultate für einige Immobilien könne in einem Jahr gerechnet werden. Zur Frage ob sich diese Strategie lohne, erklärt Herr Schefer, dass eine steigende Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden bestehe und es bisher nur wenige solcher Immobilien gebe, was schliesslich in einer Wertsteigerung dieser Gebäude resultieren werde.

Herr Schefer informiert die Generalversammlung, dass eine Anpassung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Liegenschaften vorgenommen wurde. Da sich der Immobilienmarkt in Europa von einem Verkäufer- in einen Käufermarkt gewandelt habe, müsse heute meistens der Verkäufer die Transaktionskosten tragen. Dies gelte insbesondere in Frankreich, den Niederlanden und in Deutschland, wo sich die Transaktionskosten auf 3,5% bis 6,5% des Verkaufspreises belaufen. Züblin habe deshalb entschieden, den Marktwert der Liegenschaften nach dem "Nettoprinzip" zu bilanzieren, also nach Abzug der zu erwartenden Transaktionskosten. Diese Anpassung erfolge in Übereinstimmung mit IFRS rückwirkend per 31. März 2009. Die Zahlen seien entsprechend angepasst worden. Die Überleitung werde auf den Seiten 75-77 des Geschäftsberichts erläutert. Als Folge davon reduziere sich der Wert der Anlageliegenschaften um CHF 48 Millionen. Auf der Passivseite reduziere sich das Eigenkapital um CHF 31 Millionen, die Anteile ohne beherrschenden Einfluss um CHF 13 Millionen und die latenten Steuern um CHF 4 Millionen. Der Einfluss im Eigenkapital entspreche einer Verminderung des EPRA NAV von CHF 0.59.

Herr Schefer fügt dazu an, dass jedoch die im vergangenen Jahr getätigten Verkäufe und vor allem die Schwäche des Euros den grössten Einfluss auf die Wertveränderung des Liegenschaftsportfolios und auch auf die Mieterträge gehabt haben. In der Erfolgsrechnung sei der

Euro Durchschnittskurs um 11% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, während in der Bilanz der Euro-Stichtags-Kurs (EUR/CHF 1.30) um 9% tiefer als im Vorjahr gewesen sei.

Bezüglich der Erfolgsrechnung wird erläutert, dass sich der Mietertrag um CHF 12 Millionen auf CHF 91 Millionen reduziert hat, was einer Abnahme von 11% entspricht. CHF 10 Millionen der Mietertragsreduktion gehen auf den negativen Währungseffekt zurück. Der Verkauf von Anlageliegenschaften habe zu einer Reduktion von weiteren CHF 4 Millionen geführt. Die Kosten haben sich um CHF 5 Millionen oder 19% verringert. Aus den Verkäufen sei ein Gewinn von CHF 4 Millionen erzielt worden, während die Marktwertveränderungen die Erfolgsrechnung mit CHF 17 Millionen belastet haben. Die Finanzkosten konnten ebenfalls reduziert werden, was schliesslich nach Steuern zu einem Gewinn auf Gruppenstufe von CHF 7.2 Millionen gegenüber CHF 10 Millionen im Vorjahr geführt habe. Betrachte man nur den liquiditätswirksamen operativen Erfolg, so habe sich der Gewinn von CHF 21 Millionen auf CHF 23 Millionen erhöht. Dies entspreche einer Erhöhung von CHF 0.21 auf CHF 0.28 pro Aktie.

Zu den operativen Kosten erläutert Herr Schefer, dass diese beträchtlich gesenkt werden konnten und sich am Stichtag auf CHF 21.2 Millionen belaufen. Vor allem bei den administrativen Aufwendungen habe man eine signifikante Verbesserung von nochmals 24% erreicht.

Herr Schefer geht auch näher auf die Marktwertveränderungen der einzelnen Länder ein. In der Schweiz und Frankreich habe es gesamthaft positive Veränderungen im Umfang von 2% resp. von 0,8% gegeben. Die Erhöhung in der Schweiz sei hauptsächlich bei den renovierten Liegenschaften an Zentrumsanlagen in Zürich und Genf erzielt worden. In Frankreich stehe die Erhöhung im Zusammenhang mit den tieferen Discount Rates, die sich durch das verbesserte Umfeld erklären. In den Bewertungen von "Jatte 1" und "Jatte 2" seien die geplanten Investitionen wie auch der kommende Leerstand bereits berücksichtigt. In Deutschland und in den Niederlanden seien hingegen Abwertungen von 4,7% resp. 4,8% erfolgt. Für Deutschland werde aufgrund des starken wirtschaftlichen Umfeldes von einer stabilen Wertentwicklung ausgegangen. Dagegen bleibe die Lage in den Niederlanden aufgrund des hohen strukturellen Leerstandes und dem dadurch schwierigen Vermietungsumfeld weiterhin eine Herausforderung.

Zur Bilanz wird ausgeführt, dass sich die Bilanzstruktur nur unwesentlich verändert hat und 93% der Aktiven aus Anlageimmobilien bestehen. Das Verhältnis Hypothekarschulden zu Anlageimmobilien – Loan-to-Value Ratio genannt – betrage 69% gegenüber 71% im Vorjahr. Das EPRA Eigenkapital betrage CHF 423 Millionen, was einer Eigenkapitalquote von 31% entspreche. Die Entwicklung der wichtigsten drei Bilanzpositionen sehe wie folgt aus:

Mit Hinblick auf die Analyse der Anlageliegenschaften wird erläutert, dass der Portfoliowert von Züblin per Ende März CHF 1.3 Milliarden beträgt. Dabei standen Investitionen von CHF 50 Millionen Verkäufe von CHF 94 Millionen sowie Bewertungsverluste von CHF 17 Millionen und nicht realisierten negativen Währungseinflüsse von CHF 94 Millionen gegenüber.

Bezüglich der Finanzierungsstruktur wird dargelegt, dass die Züblin Gruppe heute einen Hypothekarbestand von CHF 882 Millionen hat und dass in den nächsten 12 Monaten 8% des Gesamtbestandes oder CHF 74 Millionen zur Verlängerung anstehen. Per heute seien davon bereits CHF 43 Millionen zurückbezahlt oder langfristig verlängert worden. Die durchschnittliche Laufzeit der Verträge betrage 3.3 Jahre, was zugleich aufgrund der SWAP



Verträge auch der Zinsfestschreibung entspreche. Wichtig sei, dass wiederum alle vertraglichen Kennwerte zu 100% erfüllt worden sind.

Die Entwicklung des NAV sehe folgendermassen aus: Die Hauptdifferenz zwischen dem Ausgangswert von CHF 6.25 und dem Wert per Stichtag von CHF 5.94 beziehe sich mit CHF 0.31 ausschliesslich auf die Währungsveränderungen. Die übrigen Einflüsse seien unwesentlich und würden sich gegenseitig aufheben. Der Discount des Börsenkurses gegenüber dem EPRA NAV betrage per Stichtag 36%.

Herr Schefer macht auch ein paar kurze Ausführungen zum Einzelabschluss der Gesellschaft:

Zur Erfolgsrechnung der Gesellschaft wird bemerkt, dass aufgrund der Anpassung der Bewertungsgrundsätze und der negativen Währungseinflüsse die Beteiligungswerte der ausländischen Tochtergesellschaften nochmals angepasst werden mussten. Die Folge sei eine Wertberichtigung von CHF 57 Millionen gewesen. Da sich die übrigen Aufwendungen und Erträge gegenseitig aufheben, sei am Schluss ein Jahresergebnis in der Holding von minus CHF 57.8 Millionen entstanden.

Zur Bilanz wird ausgeführt, dass diese sich im Wesentlichen um diesen Verlust verändert hat. Auf der Aktivseite sehe man als Folge dieser Wertkorrektur die grössten Veränderungen bei den Beteiligungswerten, während das Eigenkapital um den gleichen Betrag abgenommen habe.

Weiter wird das Eigenkapital der Gesellschaft mit dem der Gruppe verglichen: Die Differenz zwischen dem Eigenkapital der Gesellschaft und dem Eigenkapital der Gruppe bezieht sich praktisch ausschliesslich auf die Bewertung der Zinsswaps, welche im konsolidierten Eigenkapital einen negativen Wert aufweisen. Diese Zinsswaps werden über die Zeit verschwinden und demzufolge werde das Eigenkapital der Gruppe demjenigen der Holding entsprechen.

Ausblickend lasse sich sagen, dass die Rahmenbedingungen im internationalen Bereich nach wie vor schwierig seien und es auch bleiben würden. Man werde sich in diesem Umfeld nach wie vor vorsichtig bewegen und die eingeschlagene Strategie konsequent Schritt für Schritt umsetzen. In den Kernmärkten Schweiz, Frankreich und Deutschland werde man von der erhöhten Nachfrage tendenziell eher profitieren können. Der Finanzierungsmarkt habe sich etwas stabilisiert. Züblin sei überzeugt, dass auch dieses Jahr die anstehenden Refinanzierungen mit den Bank-Partnern vorgenommen werden können. Das grosse Umbauprojekt in Frankreich werde in den nächsten zwei Jahren das operative Ergebnis beeinflussen, da man ab Juli für "Jatte 2" und ab Oktober für "Jatte 1" keine Mieterträge mehr erhalten werde. Deshalb werde der liquiditätswirksame operative Erfolg vorübergehend zurückgehen. Vor drei Jahren habe man mit der Neuorientierung des Portfolios angefangen. Sehr vieles sei umgesetzt worden, einiges bleibe noch zu tun. Es werde erwartet, dass der Umbau in zwei Jahren mit der Fertigstellung von "Jatte 1" abgeschlossen sei.

Abschliessend verweist Herr Schefer auf die Mission der Gesellschaft. Diese laute, mit ausserordentlichen Dienstleistungen und dem Angebot von hochwertigen Mietflächen die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen und damit für alle Stakeholder eine nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen. Herr Schefer dankt der Generalversammlung für das Vertrauen und die Aufmerksamkeit.

Der Vorsitzende dankt Herrn Schefer für seine Ausführungen.

### **Traktandum 1.1      Genehmigung der Zuweisung zur Reserve aus Kapitaleinlagen**

Der Vorsitzende führt aus, dass mit Artikel 20 Absatz 3 des Gesetzes über die direkte Bundessteuer, Artikel 7b des Steuerharmonisierungsgesetzes und Artikel 5 Absatz 1bis des Verrechnungssteuergesetzes per 1. Januar 2011 in der Schweiz das Kapitaleinlageprinzip eingeführt worden ist.

Das Kapitaleinlageprinzip ermögliche neu Kapitaleinlagen von Aktionären (zum Beispiel Agio aus Kapitalerhöhungen), welche seit 1997 geleistet wurden, unter gewissen Voraussetzungen verrechnungssteuerfrei auszuschütten, sofern sie in der Bilanz in einem speziellen Konto "Gesetzliche Reserve aus Kapitaleinlagen" ausgewiesen sind. Die Umbuchung von Agio in die neue Spezialreserve (bei der Züblin in der Höhe von CHF 37'036'000) bedürfe nicht eines Beschlusses der Generalversammlung, sondern könne vom Verwaltungsrat vorgenommen werden, da es sich dabei um eine Umbuchung innerhalb der gesetzlichen Reserven handle.

Nicht ausgeschüttete Nennwertreduktionen – wie sie die Generalversammlung der Züblin vom 19. November 2009 in der Höhe von CHF 367'306'000 beschlossen und in die freien Reserven gebucht hat – seien ebenfalls auf das Konto "Gesetzliche Reserve aus Kapitaleinlage" umzubuchen. Umbuchungen von den freien in die gesetzlichen Reserven benötigen, im Gegensatz zu Umbuchungen innerhalb der gesetzlichen Reserven, die Genehmigung durch die Generalversammlung. Der Verwaltungsrat lege einen Antrag zur Genehmigung der Umbuchungen vor, um die Möglichkeiten des Kapitaleinlageprinzips zu nutzen.

Mit den beiden Umbuchungen würden die Voraussetzungen geschaffen, um Ausschüttungen aus bisherigen Kapitaleinlagen (Agio und Nennwertreduktion) in Zukunft verrechnungssteuerfrei vornehmen zu können.

Der Verwaltungsrat beantragt deshalb, die Zuweisung des Betrages der Nennwertreduktion von CHF 367'306'000, welche die Generalversammlung am 19. November 2009 beschlossen und der freien Spezialreserve aus Kapitalherabsetzung zugewiesen hat, zur gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen zu genehmigen.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Ein Aktionär ergreift das Wort und stellt die Frage, wann mit der Auszahlung an die Aktionäre begonnen werde. Der Vorsitzende antwortet, dass die Dividendenzahlungen dann wieder aufgenommen werden, wenn die Gesellschaft über genügend Reserven verfüge. Im Moment halte man die Reserven lieber für die anfallenden Umbaukosten und Investitionen zurück. Die dreijährige Finanzplanung sehe vor, dass keine Dividendenzahlungen vorgenommen werden, um über genügend liquide Mittel für den Bedarf der Gesellschaft zu verfügen.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über:

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Zuweisung zu Gunsten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen und zu Lasten der Spezialreserve aus Kapitalherabsetzung im Umfang von CHF 367'306'000.**

Auf Nachfrage eines Aktionärs erläutert der Vorsitzende, dass in der Abstimmung nur der unabhängige Stimmrechtsvertreter Nein gestimmt hat und folglich das Resultat der Abstimmung klar eruiert werden kann. Auf Aufforderung des Vorsitzenden gibt Herr Schenker die genau Anzahl der von ihm abgegeben Stimmen bekannt.

**Traktandum 1.2      Genehmigung des Geschäftsberichts 2010/2011 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle**

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Generalversammlung der Geschäftsbericht 2010/2011 vorgelegt und erläutert worden ist.

Er fasst den Bericht zur Jahresrechnung kurz zusammen:

Die Revisionsstelle Ernst & Young AG hat die Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. März 2011 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG und die Empfehlung der Revisionsstelle befindet sich auf Seite 148 des Geschäftsberichts. Die Revisionsstelle stellt fest, dass die Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG für das am 31. März 2011 abgelaufene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht. Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfung empfiehlt die Revisionsstelle, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Der Vorsitzende fasst den Bericht zur Konzernrechnung kurz zusammen:

Die Revisionsstelle hat die Konzernrechnung der Züblin Immobilien Holding AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, für das am 31. März 2011 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung befindet sich auf Seite 126 des Geschäftsberichts. Die Revisionsstelle stellt fest, dass die Konzernrechnung für das am 31. März 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) vermittelt und dem schweizerischen Gesetz sowie Artikel 13 des Zusatzreglementes für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange entspricht. Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfungen empfiehlt die Revisionsstelle, die Konzernrechnung zu genehmigen.

Herr Daniel Zaugg von der Ernst & Young AG, Revisionsstelle der Züblin Immobilien Holding AG und der Züblin Gruppe, hat den Vorsitzenden vor der Generalversammlung wissen lassen, dass er den Berichten der Revisionsstelle nichts beizufügen habe.

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2010/2011. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion.

Herr Erni, Aktionär, ergreift das Wort und stellt fest, dass die Mieterin der Liegenschaft "Jatte 1" in Paris wegen den Umbauarbeiten ausgezogen ist. Er fragt, ob die Roche wieder zurückkehren werde. Weiter fragt er, weshalb in der Schweiz trotz Liegenschaften mit Minergiezertifikat ein Leerstand von beinahe 11-12% bestehe. Ebenfalls bittet er darum, zu erläutern, weshalb bei der Darstellung des Aktionariats auf S. 41 des Geschäftsberichts eine Abstufung beim Wert von 1'797'734 eingetragenen Aktien vorgenommen wurde. Bezüglich der ersten Frage führt Herr Schefer aus, dass Roche nicht zurückkommen werde, da Roche keine Übergangslösung gewollt habe. Man werde deshalb für diese Liegenschaft einen neuen Mieter suchen müssen. Man sei jedoch überzeugt, dass in zwei Jahren ein geeigneter Mieter gefunden werde. Bezüglich der zweiten Frage erläutert Herr Schefer, dass der Leerstand mit dem Auszug eines grossen Mieters der Liegenschaft Zollikofen zusammenhängt. Man habe jedoch den Leerstand bereits wieder um die Hälfte verringern können. Im nächsten Jahr gehe man in der Schweiz wieder von einem Leerstand zwischen 5% bis 6% aus. Herr Schefer erklärt, dass der Schwellenwert in der Darstellung des Aktionariats drei Prozent des Aktionariats entspreche. Gemäss Börsengesetz entstehen beim Aktionär bei Überschreitung dieses Schwellenwerts Meldepflichten.

Ein weiterer Aktionär möchte wissen, weshalb die Anleihe nicht auch den Aktionären angeboten wurde und weshalb bei einem Mitglied der Geschäftsleitung das Gehalt zu 80% versichert worden ist. Herr Schefer führt zur ersten Frage aus, dass die Anleihe öffentlich aufliegt und von jedem Aktionär gezeichnet werden könne. Bezüglich der zweiten Frage erläutert Herr Schefer, dass es sich beim versicherten Lohn um den Lohn von Herrn Pierre Essig, CEO Frankreich, handelt. Das Gehalt eines CEO sei in Frankreich nicht staatlich versichert. Mit der Versicherung werde der Lohn für 6-12 Monate versichert, was in Frankreich üblich sei. Auf Nachfrage eines Aktionärs nach der Höhe der Versicherungsprämie antwortet Herr Schefer, dass die Prämie pro Jahr EUR 15'000 kostet.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Geschäftsbericht 2010/2011 der Züblin Immobilien Holding AG.**

### **Traktandum 1.3 Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011**

Der Vorsitzende erläutert, dass das im letzten Jahr vorgestellte Entschädigungsmodell an der letzten Generalversammlung im Rahmen der Konsultativabstimmung bestätigt wurde und unverändert in Kraft bleibt. Dieses Jahr werde somit nur noch eine Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011 durchgeführt.

Bezüglich der Entschädigungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung führt der Vorsitzende aus, dass diese im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert wurden. Die im Geschäftsjahr 2010/2011 erfolgten personellen Veränderungen in der Gruppenleitung würden zu einer nachhaltigen Verringerung der Gruppenleitungs-Entschädigung führen. Unter Ausschluss des Währungseffekts werde sie von CHF 1'585'000 auf CHF 1'181'000 gesenkt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr habe allerdings noch eine gewisse Doppelbelastung im CFO-Bereich und ein Rückstellungsbedarf im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des CEO Deutschland, dessen Anstellungsvertrag erst am 30.9.2011 ablaufe, bestanden. Schliesslich weist der Vorsitzende darauf hin, dass die Details der Entschädigungen im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2010/2011, Ziffer 25, ab Seite 120 des Geschäftsberichts aufgeführt sind.

Der Vorsitzende schreitet nun zur Konsultativabstimmung über die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2010/2011 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Der Verwaltungsrat beantragt, die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2010/2011 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zu bestätigen. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion.

Ein Aktionär ergreift das Wort und erklärt, dass er sich nicht vorstellen könne, dass der Gesetzgeber in Frankreich die Absicht gehabt habe, dass der Lohn des CEO privat versichert werde. Es liege an der verantwortlichen Person selbst für einen allfälligen Lohnausfall infolge Kündigung vorzusorgen. Weiter bittet er sein Verständnis zu bestätigen, dass Herr Schefer im Falle einer jetzigen Entlassung grundsätzlich eine Abgangsentschädigung in der Höhe einer Jahresentschädigung inklusive Zusatzentschädigung, berechnet auf dem Durchschnitt der letzten zwei definitiv abgerechneten Geschäftsjahre, zu Gute hat. Der Vorsitzende erklärt bezüglich der ersten Frage, dass die Gesellschaft ein hohes Interesse habe Herrn Essig weiterhin zu behalten und dies eine gewisse Sicherheitskomponente beinhaltet. Die Versicherung werde übrigens auch im Jahresbericht von Züblin France ausgewiesen, welche auch in Frankreich kotiert sei. Schliesslich sei eine derartige Vereinbarung in Frankreich üblich. Bezüglich der Abgangsentschädigung von Herrn Schefer erklärt der Vorsitzende, dass diese noch aus der Zeit der Gründung stammt und bereits dieses Jahr reduziert wurde. Unter gewissen Bedingungen werde man die Abgangsentschädigung im gegenseitigen Einvernehmen in der Zukunft weiter reduzieren.

Ein weiterer Aktionär stellt die Frage, inwiefern es mit der Corporate Governance vereinbar sei, dass die Geschäftsleitung einen Bonus erhalte, während die Aktionäre keine Dividende bekommen. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass im Geschäftsbericht erklärt wird, wie sich der Bonus zusammensetzt und dass die ausbezahlten Boni für die Geschäftsleitung von der Erreichung der operativen Ziele abhängen.

Auf die Frage eines weiteren Aktionärs, ob es der Vorsitzende für angemessen halte, dass die Entschädigungen um 20% gestiegen sind, während der Aktienpreis über 20% gesunken und der Gewinn zurückgegangen ist, antwortet der Vorsitzende: Einerseits habe man keinen Einfluss auf den Aktienkurs. Andererseits bestehe ein Marktumfeld bei den Entschädigungen. In diesem Umfeld sei man bezüglich der geleisteten Entschädigungen im unteren Bereich. Der Bonus sei aufgrund der Erreichung von hochgesteckten operativen Zielen ausbezahlt worden. Weiter weist der Vorsitzende darauf hin, dass es sich um einen Bonus von bescheidenem Umfang handle.

Des Weiteren äussert sich derselbe Aktionär zum Eigenkapital der Gesellschaft: Aufgrund der Verknüpfung der Bonuszahlungen mit dem ROE bestehe für die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat ein Interesse das Eigenkapital zu reduzieren. Der Vorsitzende bemerkt, dass das Eigenkapital nicht reduziert wird und dass auch keine Absichten bestehen, das Eigenkapital zu reduzieren.

Herr Erni, Aktionär, bemerkt, dass die Gesellschaft nicht so schlecht sein könne, da auch die AHV und die SUVA Investoren seien. Er sei mit dem Jahresergebnis unzufrieden. Aber er sei bezüglich der zukünftigen Entwicklung zuversichtlich.

Der Vorsitzende führt aus, dass man unterscheiden müsse zwischen Faktoren, die man beeinflussen könne und Faktoren, die man nicht beeinflussen könne. Beispielsweise könne man die Währung als wichtigen Faktor nicht beeinflussen, aber man sei bemüht, das operative Ergebnis dauernd zu verbessern.

Zur Forderung eines Aktionärs daran zu arbeiten, schnellstmöglich Dividenden auszuschütten, da sonst beispielsweise Pensionskassen aufgrund von Anlagevorschriften die Aktien der Gesellschaft nicht kaufen können und dies wiederum die Kursentwicklung negativ beeinflussen könnte, nimmt der Vorsitzende Stellung: Das oberste Ziel sei die Sicherstellung der Liquidität. Dies sei auch im Interesse der Aktionäre, da im Moment eine Kapitalerhöhung nur schwer durchzuführen sei. Ebenfalls äussert sich Herr Schefer dazu: Andere Immobiliengesellschaften in der Schweiz haben in der Schweiz in den letzten Jahren ein fantastisches Umfeld vorgefunden. Man müsse aber beachten, dass sich drei Viertel des Portfolios der Gesellschaft im Ausland befinde und dieser Teil stark von der Krise betroffen gewesen sei. Man sei aber zuversichtlich, dass mit den neu geschaffenen Voraussetzungen und dem verbesserten Umfeld die Gesellschaft bald wieder in der Lage sein werde, Dividenden auszuschütten. Ein weiteres Ziel der Gesellschaft sei die Reduzierung des Verschuldungsgrades von gegenwärtig 69% auf unter 60%. Der Verschuldungsgrad sei neben den aktuellen Wechselkursen eine weitere Ursache für den tiefen Aktienkurs. Man benötige die Mittel, um die Verschuldung zu reduzieren, weshalb eine Dividendenausschüttung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll wäre.

Ein weiterer Aktionär stellt die Frage, ob es schon Mietinteressenten für das Gebäude "Jatte 1" in Paris gebe. Herr Schefer erklärt, dass der Standort der Liegenschaft ausgezeichnet ist und dass es in der Umgebung der Liegenschaft nach der Sanierung keine Immobilie mit diesem Standard geben wird. Man sei deshalb sehr zuversichtlich, dass man das Gebäude vermieten könne.

Herr Romaneschi, Aktionär, möchte wissen wie hoch die Schwelle des ROE für die Auszahlung eines Bonus sei. Weiter ist der Aktionär der Ansicht, dass es gut wäre, wenn der

Bonus in Aktien ausbezahlt würde. Der Vorsitzende antwortet, dass die Schwelle bei 6,5% liegt.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über. Der Vorsitzende bestimmt, dass die Abstimmung schriftlich durchgeführt wird. Der Vorsitzende fährt weiter in der Behandlung der Traktanden und wird das Ergebnis später verkünden.

## **Traktandum 2            Verwendung des Bilanzverlusts**

Der Vorsitzende informiert, dass aufgrund des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Auflösung von Reserven für eigene Aktien sowie unter Berücksichtigung des Verlusts des Geschäftsjahrs 2010/2011, welcher den Aktionären bereits durch Herrn Schefer erläutert wurde, der Bilanzverlust per 31. März 2011 insgesamt CHF 153'010'506.05 betrage.

Der Verwaltungsrat beantragt, aufgrund des Bilanzverlusts keine Dividende auszuschütten, sondern den Bilanzverlust von CHF 153'010'506.05 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt; er geht zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Vortrag des Bilanzverlusts auf die neue Rechnung gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats.**



### **Traktandum 3            Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**

Gemäss Art. 698 OR und Art. 7 Ziff. 5 der Statuten ist die Generalversammlung für die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats zuständig.

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrats, es sei den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010/2011 Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass aufgrund von Art. 695 OR Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, bei diesem Beschluss kein Stimmrecht haben. Er bittet deshalb die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, bei diesem Traktandum mit ihren eigenen Aktien und den von ihnen vertretenen Aktien nicht zu stimmen.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt; er geht zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung erteilt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung Entlastung für das Geschäftsjahr 2010/2011.**

Der Vorsitzende bedankt sich im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das entgegengebrachte Vertrauen.

## **Traktandum 4            Wahlen**

### **Traktandum 4.1.        Bestätigungswahlen von Mitgliedern des Verwaltungsrats**

#### **Traktandum 4.1.1     Christian Bubb**

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrats, Herrn Christian Bubb als Mitglied des Verwaltungsrats im Amt zu bestätigen.

Herr Bubb wurde im Februar 2009 in den Verwaltungsrat gewählt. Ein Kurz-Lebenslauf ist im Geschäftsbericht und unter [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) veröffentlicht. Die Amtsdauer läuft mit dieser Generalversammlung ab. Herr Bubb stellt sich für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren zur Verfügung.

Herr Bubb wird im Jahre 2013 die im Organisationsreglement (Art. 4.10) festgelegte Alterslimite erreichen und hat erklärt, dannzumal reglementskonform aus dem Verwaltungsrat auszutreten. In diesem Zeitpunkt wird eine Ersatzwahl für seine restliche Amtsdauer vorgenommen.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Dazu meldet sich ein Aktionär zu Wort und fragt, wann Herr Bühler gedenke aus dem Verwaltungsrat zurückzutreten, da er überbeschäftigt sei und durch seine Befürwortung von AKWs nicht mit der Umweltstrategie der Züblin vereinbar sei. Der Vorsitzende nimmt zur Frage des Aktionärs Stellung: Herr Bühler habe über die vergangenen Jahre als Verwaltungsrat einen sehr wertvollen Beitrag geleistet, insbesondere im Fachbereich Finanzen. Herr Bühler fügt an, dass er nicht mehr im Nationalrat ist und dass er seine Arbeitsbelastung bis zu seinem fünfundsechzigsten Lebensjahr weiter abbauen wird. Er sei jetzt 63 Jahre alt.

Ein weiterer Aktionär möchte wissen, wie hoch die jährliche Arbeitsbelastung im Verwaltungsrat ist. Der Vorsitzende erläutert, dass im Jahr rund sieben Sitzungen anfallen und die durchschnittliche Arbeitsbelastung etwas weniger als einen Monat beträgt. Die Arbeitsbelastung des Verwaltungsratspräsidenten sei indessen deutlich höher.

Da keine schriftliche Abstimmung verlangt wird, geht der Vorsitzende zur offenen Abstimmung über.

**Die Generalversammlung bestätigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen Herrn Christian Bubb für eine weitere Amtsdauer als Mitglied des Verwaltungsrats.**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Bubb zu seiner Wiederwahl und dankt in seinem Namen für das Vertrauen.

#### **Traktandum 4.1.2     Andrew N. Walker**

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrats, Herrn Andrew N. Walker als Mitglied des Verwaltungsrats für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren im Amt zu bestätigen.

Herr Walker wurde an der Generalversammlung 2005 in den Verwaltungsrat gewählt. Er war von Mai 2006 bis Oktober 2010 Präsident des Verwaltungsrats und ist seit November 2010 Mitglied des Verwaltungsrats. Ein Kurz-Lebenslauf ist im Geschäftsbericht und unter [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) veröffentlicht. Die Amtsdauer läuft mit dieser Generalversammlung ab. Herr Walker stellt sich für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren bis 2014 zu Verfügung.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Ein Aktionär stellt die Frage, wie sich die Beteiligungsverhältnisse der Forum-Gruppe durch die Entflechtung verändert haben. Der Vorsitzende erläutert, dass sich bei der Forum-Gruppe nichts geändert hat und diese weiterhin eine Beteiligung von 19,8% an der Gesellschaft halte.

Da keine schriftliche Abstimmung verlangt wird, geht der Vorsitzende zur offenen Abstimmung über.

**Die Generalversammlung bestätigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen Herrn Andrew N. Walker für eine weitere Amtsdauer als Mitglied des Verwaltungsrats.**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Walker zu seiner Wiederwahl und dankt in seinem Namen für das Vertrauen.

Der Vorsitzende gibt nun das Ergebnis der schriftlichen Abstimmung zum Traktandum 1.3 betreffend Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011 bekannt:

**Die Generalversammlung genehmigt in schriftlicher Abstimmung mit 29'988'758 Stimmen (entsprechend 93,74%) die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011.**

**Die Anzahl Enthaltungen beträgt 65'843 und die Anzahl Gegenstimmen 1'921'577. 7'806 Stimmen sind ungültig.**

#### **Traktandum 4.2 Bestätigungswahl der Revisionsstelle**

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrats, die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle für die Gesellschaft zu bestätigen.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt.

**Die Generalversammlung bestätigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr in ihrem Amt als Revisionsstelle der Gesellschaft.**

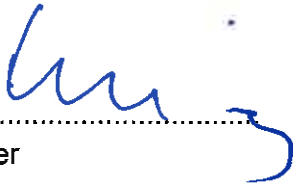
Der Vorsitzende gratuliert der Ernst & Young AG zu ihrer Wiederwahl.

Der Vorsitzende gelangt ans Ende der Generalversammlung und dankt den Aktionärinnen und Aktionären für ihr Erscheinen und ihr Interesse an der Züblin Immobilien Holding AG. Der Verwaltungsrat schätze das Vertrauen und werde sich auch zukünftig mit aller Kraft dafür einsetzen, dass Züblin Immobilien Holding AG erfolgreich weiterentwickelt werde.

Damit erklärt er die 22. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:



.....  
Pierre N. Rossier



.....  
Ursula Duelli

Beilagen:

- 1) Kopie der Einladung vom 7. Juni 2011
- 2) Präsenzliste